

Stadt Oelde

**1. Änderung zum
Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ der Stadt Oelde**

**Stadtteil Oelde
Bereich:
Flur 9
Flurstücke 575, 576, 583 und 582**

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderungsplanung
 - A) Verlegung der Einfahrt für das Mehrfamilienhaus Deipenweg 21
 - B) Umwandlung von offenen PKW-Stellplätzen in Carport-Gemeinschaftsanlagen

2. Belange der Ver- und Entsorgung, der Umwelt und des Wohnumfeldes
 - A) Einfahrt
 - B) Carportanlagen

3. Gestaltung der Carportanlagen

1. Anlass der Änderungsplanung

A) Verlegung der Einfahrt für das Mehrfamilienhaus Deipenweg 21

Im Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 ist die verkehrliche Erschließung des Mehrfamilienhaus-Grundstückes Deipenweg 21 (Flurstück 575) entlang des Baugebietes von Nord nach Süd schneidenden öffentlichen Gehweges angezeigt. Abweichend hiervon zeigt der Lageplan -Straßenbau- Blatt 3 die Anordnung der 8 offenen PKW-Stellplätze entlang des öffentlichen Gehweges und die Einfahrt links der Stellplätze, zwischen Haus und Stellplätze gelegen.

Der Straßenplan zeigt die richtige und gewünschte Zufahrts- und Parksituation, wie sie nach der letzten Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden und dem Vorhabenträger festgelegt worden war. Durch ein Versehen war nur der Straßenplan berichtigt worden, der Rechtsplan nicht.

Aufgrund dessen soll nun aus Gründen der Plansicherheit diese unterschiedliche Darstellung im Sinne des Straßenplanes übernommen und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berichtigt werden.

B) Umwandlung von offenen PKW-Stellplätzen in Carport-Gemeinschaftsanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 70 sieht im Süden des Plangebietes vier Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten vor. Gemäß Ortssatzung gilt für jede Wohnung ein Stellplatzfaktor für PKW's von 1,3 als verbindlich. Somit sind bei Ausnutzung der Obergrenze der Wohneinheiten jeweils 8 PKW-Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Diese Stellplätze sind für das westliche Gebäude der südlichen Grundstücke, Deipenweg 19 (Flurstück 576), bereits aufgeteilt in jeweils zusammenhängenden vier offenen Stellplätze und vier mit Carport überdeckte Stellplätze.

Für die drei übrigen Gebäude der südlichen Reihe, Deipenweg 21, 23 (Flurstück 583) und 25 (Flurstück 582), wurden ausschließlich offene PKW-Stellplätze in jeweils zwei 4er Reihen festgelegt.

Bei der Vermarktung der sechs hochwertigen Wohnungen des 1. Bauabschnittes auf dem westlich des Fußweges Brüggelfeld/Deipenweg gelegenen Grundstückes Deipenweg 21 mit offenen Stellplätzen wurde eine anhaltende Nachfrage nach Garagen festgestellt, da Käufer von hochwertigen Immobilien erfahrungsgemäß aus Wohnverhältnissen kommen, in denen Garagen, Tiefgaragen oder mindestens Carports selbstverständlich sind. Das Fehlen von adäquaten, komfortablen und witterungsgeschützten Abstellmöglichkeiten für Privatfahrzeuge erwies sich als starkes Verkaufshindernis. Die vorgesehenen offenen Stellplätze wurden abgelehnt und der Kauf z.T. vom Nachweis einer Garage abhängig gemacht.

Um den Bedürfnissen dieser Käuferschicht zumindest entgegenzukommen, wurde am 23.03.2007 der Antrag auf Änderung der jeweils nördlichen 4er Stellplatzgruppe in eine 4er Gemeinschafts-Carportanlage umzuwandeln. Dies soll für die 3 süd-östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser Deipenweg 21, 23 und 25 gelten.

Eine spätere Ausweitung von Gemeinschafts-Carportanlagen auf die jeweils vier vorderen Stellplätze entlang der Kerkbreite und des Deipenweges wird

ausgeschlossen. So kann der für Oelde typische, offene Charakter des Vorgartenbereichs erhalten bleiben.

2. Belange der Ver- und Entsorgung, der Umwelt und des Wohnumfeldes

A) Einfahrt

Die Verlegung der Einfahrt des Gebäudes Deipenweg 21 beeinflusst die Ver- und Entsorgung des Gebäudes nicht.

Die Umwelt ist nicht betroffen, die Flächenbilanz ist neutral, da die gleiche Fläche verwendet wird. Die PKW's fahren wie bei der ursprünglichen, im Rechtsplan eingezeichneten Zufahrtssituation wieder zwischen zwei Linden hindurch, lediglich um einen Zwischenraum nach Westen versetzt. Der vorhandene Baumbestand am Deipenweg ist somit nicht betroffen.

Das direkte Wohnumfeld verbessert sich für dieses Gebäude, da nun die PKW's nicht mehr direkt am Gebäude stehen. Hierdurch erhöht sich die Wohnqualität.

B) Carportanlagen

Die Carportanlagen haben keinen Einfluss auf Ver- und Entsorgung sowie die Umwelt. Der Anteil der versiegelten Fläche verändert sich insoweit geringfügig, dass das nun teilweise überdachte Sickerpflaster im mittleren Bereich nun keine Niederschlagsfeuchtigkeit mehr erhält, während für die Randbereiche wegen den offenen Seitenflächen noch einen Anteil Regenspende erhalten bleibt.

Die Benutzerfreundlichkeit verbessert den Wohnwert, besonders für ältere Menschen (die Wohnungen sind barrierefrei, im Erdgeschoß behindertengerecht, geplant und werden vorrangig als Altersruhesitz angeboten).

3. Gestaltung der Carportanlagen

Die gesamten Carportanlagen der vier südlichen Mehrfamilienhäuser sind in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Dies ist wegen der ausdrücklich gewünschten, einheitlichen Gestaltung des Plangebietes erforderlich. Die erste Anlage ist mit der Bauverwaltung einvernehmlich abzustimmen und für die späteren Bauabschnitte verbindlich.

Lüdinghausen, den 04. Oktober 2007

ARCHITEKTEN
PFEIFFER ELLERMANN PRECKEL GMBH
HINTERM HAGEN 50
59348 LÜDINGHAUSEN